

V210167

تقرير تقييم

مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض

الخبير المالية
Alkhabeer Capital



العميل / شركة الخبير المالية

29 ديسمبر 2021



أبعاد
للتقييم العقاري

السادة / شركة الخبير المالية المحترمين

نسخة الإصدار

المعلومات	الوصف
V210167	الرقم المرجعي
نهائي	حالة التقرير

الموضوع: تقييم مركز بي آند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض.

مرفق لكم التقرير بناءً على طلبكم بتقييم العقار ، ونأمل أن يكون التقرير حسب متطلباتكم وحسب ما هو مطلوب منا ووفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالملكة العربية السعودية (تقييم). كما نود في حال وجود أي استفسارات أو أسئلة عدم التردد في التواصل معنا.

ولكم فائق الاحترام والتقدير

م. عمار عبدالعزيز سدي
الرئيس التنفيذي



الملاحق

26

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

التقييم

21

- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

معلومات الملكية

18

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- تفاصيل الدفعات

دراسات الموقع

11

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

الإفصاح

9

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين

شروط التقييم

7

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

الملخص التنفيذي

4

- ملخص التقرير
- الشروط والاحكام العامة

المُلخَص التنفيذي

- ملخَص التقرير
- الشروط والاحكام العامة



أبجد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

ملخص التقرير

ملخص التقييم

العناصر	المعلومات
الغرض من التقييم	تقييم دوري لأصول صندوق ريت
تاريخ التعميد	01 ديسمبر 2021
تاريخ المعاينة	07 ديسمبر 2021
تاريخ التقييم	31 ديسمبر 2021
أساس القيمة	القيمة السوقية
أسلوب التقييم	أسلوب الدخل
العملة	ريال سعودي
القيمة السوقية للعقار	57,030,000 ريال سعودي

- العقار قيد التقييم عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) مكون من دور وقبو، تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع، ومساحة المباني 9,181 متر مربع.
- يقع العقار بحي الملك فهد على طريق الملك عبدالله بمدينة الرياض.
- العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.
- يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض. تُعد أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ - 2018م 6.9 مليون نسمة.

معلومات العقار

العناصر	المعلومات
الحي	الملك فهد
الاستخدام	تجاري
الملكية	ملكية مقيدة
رقم صك الملكية	314004005870 314009006126 214002002199
تاريخ صك الملكية	1440/9/15هـ 1440/9/14هـ 1440/9/14هـ
مساحة الأرض (متر مربع)	7,000
إجمالي مسطح البناء	9,181 متر مربع
إجمالي المساحة التأجيرية	5,275 متر مربع
المالك	شركة أول الملقا العقارية



أبعاد
للتقييم العقاري

الملخص التنفيذي

الشروط والاحكام العامة

- تم إعداد هذا التقرير بناءً على المعلومات التي تم جمعها أو تلقيها وتحليلها وفقاً لأفضل الممارسات للوصول للقيمة، ويتم عادة الإشارة إلى أي ملاحظات جوهرية بالتقرير تؤثر على القيمة.
- تم معاينة العقار ظاهرياً ، ويتم في مثل هذه الحالة ذكر السلبات الفنية للعقار حال وجودها ، ولم يتم فحص العقار إنشائياً أو ملاحظة أي عيوب غير ظاهرة وعليه يجب أن يفهم أن هذا تقرير تقييم وليس فحصاً إنشائياً.
- في حال اكتشاف عدم صحة أي معلومة مستقبلاً والتي تم ذكرها في التقرير بشكل غير متعمد وخارج عن الإرادة فإن القيمة الواردة في هذا التقرير يمكن أن تتغير ويجب الرجوع للمقيم لإعادة النظر في القيمة.
- تم إصدار التقرير بشكل حيادي دون وجود عوامل تعارض المصالح أو المكاسب الشخصية.
- يعتبر تقرير التقييم هذا صحيح فقط في حال اعتماده بختم الشركة إضافة إلى توقيع المقيمين المعتمدين.

- تم تقييم العقار وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن مجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 و أنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم).
- تم الاعتماد على هذا التقرير والتقييم وفقاً للشروط والقيود المحددة التي تم عرضها في هذا التقرير.
- تم إعداد تقرير التقييم بناءً على التعليمات الواردة من السادة / شركة الخبير المالية والمشار إليه فيما يلي باسم (العميل) ، وذلك لتقدير القيمة السوقية للعقار الموصوف بغرض **تقييم دوري لأصول صندوق ريت**.
- شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على ثقة بأن هذا التقرير يفي بمتطلبات العميل والتعليمات الخاصة به ، كما أن المعلومات الواردة في هذا التقرير محاطة بكامل السرية وأن التقرير صادر للعميل فقط.
- مسؤولية شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري مقصورة على التقرير والمعلومات الواردة بالتقرير ، وعدا ذلك يتحمل (العميل) مسؤولية طلب تقييم العقار وما يترتب على ذلك قانونياً.
- تعتبر القيم المقدرة في هذا التقرير هي للعقار قيد التقييم ، وأي توزيع لـ (القيمة – القيم) على أجزاء العقار ينطبق فقط حسب سرد التقرير والأغراضه، ويجب أن لا تستعمل هذه القيم لأي أغراض أخرى ، إذ يمكن أن تكون غير صحيحة في حال تم تغيير الغرض من التقييم والذي أنشئ التقرير لأجله.

شروط التقييم

- القدرة على التقييم
- موضوع القيمة
- المعايير المهنية
- أسلوب التقييم
- أساس التقييم
- تاريخ التقييم
- تاريخ المعاينة
- حدود المعاينة
- مصادر المعلومات

تاريخ التقييم:

- نؤكد أنه قد تم التقييم في تاريخ 31 ديسمبر 2021.

تاريخ المعاينة

- نؤكد أنه قد تمت المعاينة في تاريخ 07 ديسمبر 2021.

حدود المعاينة:

- لتنفيذ مهمة التقييم وتحقيق غرض هذا التقرير تمت المعاينة بتاريخ المعاينة للعقار محل هذا التقرير، والمناطق المجاورة له، والعقارات المشابهة إن وجدت، مع ملاحظة أن هذه المعاينة ليست لأغراض الفحص والاختبار الهندسي للمباني.

مصادر المعلومات:

- اعتمدنا في إعداد تقرير التقييم على مجموعة من المصادر والمعلومات والبيانات المكتوبة، والميدانية التي نعتقد أنها تكافئ غرض ووقت التقييم. كما اعتمدنا على مجموعة البيانات المقدمة من العميل والمتعلقة بالعقار محل التقييم والتي ستؤثر بشكل واضح في مخرجات هذا التقرير، وعليه فإن أي تغيير أو خطأ في البيانات فيعتبر هذا التقرير غير مكتمل ويجب الرجوع للمقيم.

تم الاطلاع على مستندات التالية :

- صك الملكية
- وثيقة العقد التأجيري
- نشرة صندوق الخبر ريت

وعليه فإننا نفترض سلامة المعلومات وعدم وجود ما ينفيه أو يعارضه وقد صدر التقرير بناءً على هذا ونخلي مسؤوليتنا من كل ما ينفيه.

القدرة على التقييم

- تملك شركة **أبعاد وشريكه للتقييم العقاري** كوادر مهنية قادرة على تقييم هذا النوع من الأصول، ولديها الكفاءة المطلوبة للوصول إلى القيمة السوقية في التاريخ المطلوب.

موضوع القيمة

- موضوع التقييم هو تقدير القيمة السوقية للعقار **مركز بي آند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض .**

المعايير المهنية:

- نفذت مهمة التقييم هذه استناداً على معايير التقييم الدولية (IVS) الصادرة عن المجلس معايير التقييم الدولية (IVSC) في عام 2020 وأنظمة ولوائح الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين بالمملكة العربية السعودية (تقييم)، والإجراءات والقواعد المهنية المتعارف عليها في أعمال التقييم للأصول العقارية، والتي تقوم على التحليل والمقارنة والمعاينة المباشرة لكل عقار، والبحث قدر الإمكان عن المؤثرات والخصائص الإيجابية والسلبية للعقار محل التقييم.

أسلوب التقييم:

- الأسلوب المتبع في عملية التقييم هو أسلوب الدخل.

أساس التقييم:

سيتم تقديم تقييمنا على أساس القيمة السوقية، والتي تم تعريفها وفقاً لمعايير التقييم الدولية (IVS) في عام 2020 كالآتي:
هي المبلغ المقدر الذي ينبغي على أساسه مبادلة الأصول أو الالتزامات في تاريخ التقييم بين مشتر راغب وبائع راغب في إطار معاملة على أساس محايد بعد تسويق مناسب حيث يتصرف كل طرف من الأطراف بمعرفة وحكمة دون قسر أو إجبار.



الإفصاح

- الملكية الفكرية و إعادة النشر
- السرية وحفظ المعلومات
- الافتراضات والافتراضات الخاصة
- التقييم تحت حالات عدم اليقين



التقييم تحت حالات عدم اليقين:

- أثر تفشي فيروس كورونا الجديد (COVID-19)، الذي أعلنته منظمة الصحة العالمية بأنها "جائحة عالمية" في 11 مارس 2020، على الأسواق المالية العالمية.
- تم تطبيق قيود السفر من قبل العديد من الدول، حيث تأثر نشاط السوق في العديد من القطاعات
- اعتباراً من تاريخ التقييم المشار إليه في التقرير فإننا نولي الأدلة السوقية والإفتراسات التي تم الإعتماد عليها وزنا أقل عند التوصل لرأينا في القيمة.
- في الواقع، فإن الاستجابة الحالية لـ COVID-19 تعني أننا نواجه مجموعة غير مسبقة من الظروف التي نبني عليها الحكم في القيمة.
- ونظراً للتأثير المستقبلي غير المعروف لـ COVID-19 الذي قد يكون لها آثار على سوق العقارات، لذلك نوصي بتقييم هذا العقار بشكل متكرر.

الملكية الفكرية و إعادة النشر

- يتم إصدار هذا التقرير للاستخدام الشخصي ، وللمستشارين المختصين ، لغرض المحدد الذي يشير إليه.
- لا تتحمل شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري أي مسؤولية تجاه أي طرف ثالث لكامل أو جزء من محتوياته.
- لا يجوز تضمين كل أو أي جزء من هذا التقييم أو أي مرجع له في أي وثيقة منشورة أو تعميم أو بيان أو الكشف عنها بأي شكل من الأشكال دون موافقة خطية مسبقة من شركة أبعاد وشريكه للتقييم العقاري على الشكل والسياق الذي قد يظهر فيه.

السرية وحفظ المعلومات

- لقد أعد هذا التقرير بناءً على طلب خاص ولغرض استشاري، ونذكر لأجل هذا الأهمية القصوى عند صاحب الطلب في الحفاظ على معطيات ومخرجات هذا التقرير وكتماؤها، ونحن ملتزمون بذلك ولن يتم استخدام المعلومات الخاصة بالعميل في غير هذا التقرير، وتعد معلوماته ملكاً خاصاً لصاحبها وللمستخدمين المحددين في التقرير ولا يحق لأي طرف آخر الاطلاع عليها.

الافتراضات والافتراضات الخاصة :

- وفقاً لتعريف معايير التقييم الدولية "تعد الافتراضات أمور منطقية يمكن قبولها كحقيقة في سياق أعمال التقييم دون التحقق أو التدقيق فيها على نحو محدد، كما أنها أمور تقبل بمجرد ذكرها وهذه الافتراضات ضرورية لفهم التقييم أو المشورة المقدمة. والافتراضات الخاصة عبارة عن افتراضات تختلف عن الحقائق الفعلية الموجودة في تاريخ التقييم، أو تلك التي لا يفترضها مشاركون معتادون في السوق في معاملة ما في تاريخ التقييم.

- لم يتم تطبيق افتراض أو أي افتراضات خاصة.



دراسات الموقع

- النقل العام
- المشاريع التطويرية على مستوى المدينة
- العقار على مستوى المدينة
- العقار على مستوى الحي
- وصف العقار
- صور العقار

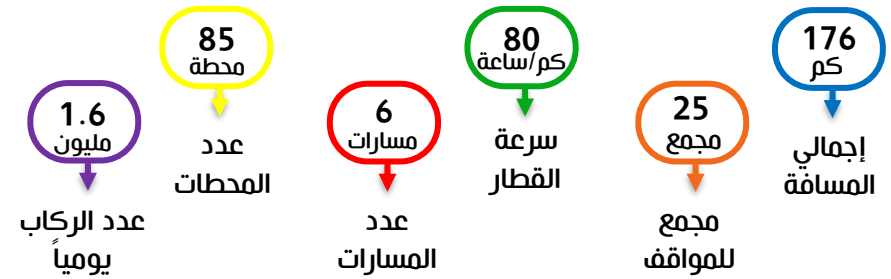


النقل العام - مترو الرياض

خريطة مسار مترو الرياض



- مترو الرياض هو نظام نقل سريع، وهو حالياً قيد الإنشاء وهو أحد أكبر مشاريع البنية التحتية في مدينة الرياض.
- تم تصميم المترو كنظام مواصلات على مستوى عالمي، ويتضمن 756 عربة مترو و85 محطة و6 خطوط مترو وشبكة بطول 176 كم.
- أدى بناء نظام المترو إلى عدد من عمليات إغلاق الطرق التي أثرت على حركة المرور في أجزاء مختلفة من المدينة.



أطوال خطوط مترو الرياض

المسار	طول المسار (كم)
المسار الأول (الأزرق)	38.0
المسار الثاني (الأحمر)	25.3
المسار الثالث (البرتقالي)	40.7
المسار الرابع (الأصفر)	29.6
المسار الخامس (الأخضر)	12.9
المسار السادس (البنفسجي)	29.5

المشاريع التطويرية على مستوى المدينة



أبعاد
للتقييم العقاري



تتولى الهيئة الملكية لمدينة الرياض تنفيذ العديد من البرامج والمشاريع التطويرية التي تمتاز بطبيعتها الإستراتيجية وتعدد أهدافها وأبعادها واختلاف متطلبات تنفيذها عبر مراحلها الزمنية المختلفة،

هيئة تطوير
بوابة الدرعية



بين المحاور: العمرانية، والثقافية، والاقتصادية، والاجتماعية. وبين متطلبات التطوير البيئي لوادي حنيفة، ويشكل نموذجاً لعمارة الواحات. اعتمد البرنامج، مبدأ التكامل مع مدينة الرياض، بحيث تكون الدرعية ضاحية ثقافية، سياحية، ترويجية بمستوى عالمي.



مشروع "الرياض آرت"

على تنفيذ أكثر من 1000 عمل ومعلم فني من إبداع فنانين محليين وعالميين أمام الجمهور في مختلف أرجاء مدينة الرياض، وذلك ضمن 10 برامج تغطي الأحياء السكنية، الحدائق والمتنزهات الطبيعية، الميادين والساحات العامة، ومحطات النقل العام، وجسور الطرق وجسور المشاة، ومداخل المدينة، وكافة الوجهات السياحية في المدينة.

المسار الرياضي
Sports Boulevard



بطول 135 كيلو متراً، مخترقاً مدينة الرياض، ليربط بين وادي حنيفة في غرب المدينة ووادي السلي في شرقها، يضم أنشطة رياضية وثقافية وترفيهية وبيئية، من بينها مسارات الدراجات، ومسارات الخيول، والمشاة، إلى جانب مجموعة من البوابات والمحطات والاستراحات للدراجين والمتنزهين على طول امتداد المسار داخل المدينة وفي وادي حنيفة ووادي السلي، تقدم خدمات ترفيهية للدراجين والمتنزهين، وتحتوي على مقاهي ومتاجر متنوعة.

الرياض الخضراء
GREEN RIYADH

يهدف البرنامج الى زراعة أكثر من 7,5 مليون شجرة، في كافة أنحاء العاصمة، بما يشمل: الحدائق العامة وحدائق الأحياء والمتنزهات والمساجد والمدارس والمنشآت والمرافق الأكاديمية والصحية والعامة والأحزمة الخضراء الواقعة على امتداد خطوط المرافق العامة، إضافة إلى مطار الملك خالد الدولي، وشبكة الطرق والشوارع إضافة إلى مسارات النقل العام ومواقف السيارات والأراضي الفضاء، والأودية وروافدها.

حديقة
الملك سلمان
King Salman Park

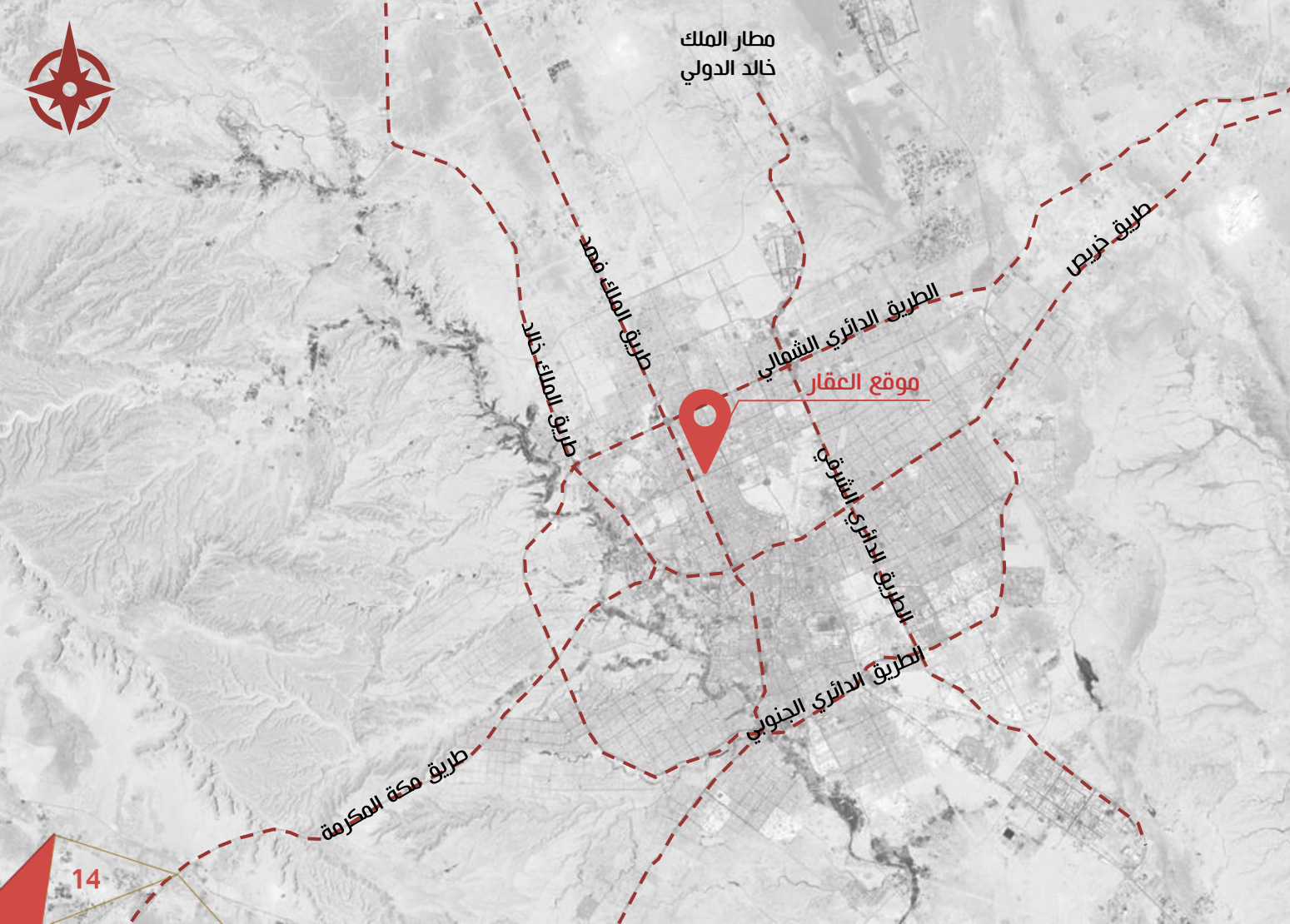
أكبر حدائق المدن في العالم بمساحة تزيد عن 13 كيلو متراً مربعاً، وتعد مشروعا بيئياً وثقافياً ورياضياً وترفيهياً، يسهم في تغيير نمط الحياة في المدينة، وتقديم خيارات متنوعة من الأنشطة الثقافية والرياضية والفنية والبيئية أمام سكانها وزوارها من خلال مجموعة من المرافق والمنشآت التي يأتي في مقدمتها: المجمع الملكي للفنون، والمسرح الوطني، ودارا الأوبرا، وأكاديميات الفنون والمتاحف والمعارض إلى جانب المناطق الخضراء والساحات المفتوحة.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى المدينة



يقع العقار قيد التقييم بالرياض وهي عاصمة المملكة العربية السعودية وأكبر مدنها، ومركز منطقة الرياض.

تُعد الرياض أكبر مدن السعودية، إذ بلغ عدد سكانها لعام 1440هـ/2018م 6.9 مليون نسمة.

تعتبر الرياض واحدة من أكبر مدن العالم العربي من حيث المساحة إذ تصل مساحة المدينة المطورة إلى حوالي 1,913 كيلومتر مَرَبَع.

تشهد مدينة الرياض تطور ملحوظ في مشاريع البنية التحتية ومشاريق المواصلات العامة حيث جاري العمل على مشروع مترو الرياض ومشروع النقل العام.

العقار قيد التقييم يبعد مسافة 7 كيلو متر تقريبا عن وسط المدينة، ومسافة 30 كيلومتر تقريبا عن مطار الملك خالد الدولي في حي الملك فهد بمدينة الرياض.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

العقار على مستوى الحي



يقع العقار وسط مدينة الرياض ويحد منطقة العقار من جهة الشمال طريق الإمام سعود بن عبدالعزيز ومن جهة الغرب طريق الملك فهد وإطلالة مباشرة من جهة الجنوب على طريق الملك عبدالله ومن جهة الشرق طريق الملك عبدالعزيز.

يحد حي الملك فهد من جهة الشمال حي المروج، من جهة الجنوب حي الورود، ومن الشرق المرسلات، ومن الجهة الغربية حي المحمدية.

يمكن الوصول للمنطقة المحيطة للعقار قيد التقييم من عدة محاور وطرق مهمة على مستوى المدينة، منها طريق الملك عبدالعزيز وطريق الملك فهد.



أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

وصف العقار

العقار عبارة عن مركز تجاري (صالة عرض) تحمل اسم العلامة التجارية (هوم ووركس).

تبلغ مساحة الأرض 7,000 متر مربع وتبلغ مساحة المباني 9,181 متر مربع وتبلغ المساحة القابلة للتأجير 5,275 متر مربع.

يتكون العقار من دور واحد وقبو، حيث تتوفر المواقف بالقبو وخارج المبنى.

تشطيب الواجهات الخارجية من الألمنيوم (الكلايدينج)، والتشطيب الداخلي عبارة عن تشطيبات.

يقع العقار قيد التقييم في على طريق الملك عبدالله وبالقرب من محطة مترو الرياض.

العقار قيد التقييم له شكل منتظم.

عمر العقار 22 سنة وقد قام المستأجر بعمل تجديدات وتم تشغيل العقار في اواخر عام 2018.





أبعاد
للتقييم العقاري

دراسات الموقع

صور العقار





معلومات الملكية

- ملكية العقار
- أطوال الأضلاع وعروض الشوارع
- ملخص عقد التأجير
- تفاصيل الدفعات



أبعداد
للتقييم العقاري

معلومات الملكية

ملكية العقار :

الوصف	التفاصيل
اسم المالك	شركة أول الملحق العقارية
اسم العقار المراد تقييمه	مركز بي أند كيو التجاري، بحي الملك فهد بمدينة الرياض
رقم القطعة	44 + 43 + 42 + 41 + 40 + 39 + 38 + 37
المنطقة (عنوان العقار)	حي الملك فهد
اسم الشارع	طريق الملك عبدالله
إحداثيات الموقع	24°43'53.6"N 46°40'17.2"E
المدينة	الرياض
معلومات الملكية	ملكية مقيدة
معلومات صك الملكية	رقم الصك: 314004005870
	تاريخ الاصدار: 1440/9/15 هـ
	رقم الصك: 314009006126
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ
	رقم الصك: 214002002199
	تاريخ الاصدار: 1440/9/14 هـ

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 37 + 38 + جزء من 39

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
37.5م	الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	2
37.5م	طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
70م	جار	-	-	3
70م	جار	-	-	4

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة - جزء من 39 + جزء من 40

طول الضلع	اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
37.5م	الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	2
37.5م	طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
70م	جار	-	-	3
70م	جار	-	-	4

• مصادر المعلومات (الصك).

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول. وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومتحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

تفاصيل الدفعات :

قيمة الدفعة (ريال)	عدد الدفعات	تاريخ الدفعة
2,375,000	10 دفعات	7/15/2026 الى 3/4/2022
2,500,000	10 دفعات	5/22/2031 الى 1/9/2027

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.

لم يتم التحقق عن أي مستند قانوني للعقار قيد التقييم والتي تتضمن التخطيط أو الملكية أو الرهن وبعض الأمور القانونية والتي أسس عليها كل هذا التقرير أو جزء منه اعتبرت موثوق بها . وتم افتراض أن الصك صحيح وساري المفعول . وأيضاً تم افتراض أن العقار خالي ومحرر من أي التزامات قانونية أو حقوق الرهن أو أي معوقات.

أطوال الأضلاع وعروض الشوارع للقطعة رقم 43 + 44 :

اسم الشارع	نوع الشارع	عرض الشارع (متر)	ترتيب الواجهة
الشيخ عثمان بن البراهيم	محلي	12م	3
طريق الملك عبدالله	تجاري	80م	1
ابي إسحاق الحربي	محلي	20م	2
جار	-	-	4

مصادر المعلومات (الصك).

ملخص عقد التأجير:

م	البند	التفاصيل
1	الطرف الأول (المالك)	شركة أول الملقا العقارية
2	الطرف الثاني (المستأجر)	شركة الفطيم الرائدة التجارية
3	فترة العقد	10 سنوات
4	تاريخ بداية العقد	3/4/2022
5	التزامات الطرف الأول	تأمين على العقار وقدره 23,540 ريال
6	التزامات الطرف الثاني	يتحمل المستأجر كافة تكاليف الصيانة وإدارة العقار

مصادر المعلومات صورة العقد التأجيري.



التقييم

- تحليل المخاطر على العقار
- منهجية التقييم
- التقييم بأسلوب الدخل
- ملخص القيمة

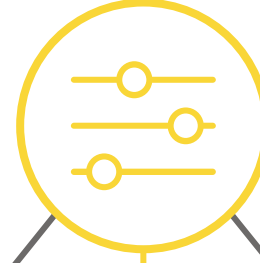


تحليل المخاطر على العقار

مخاطر العقود طويلة الأجل
يؤثر عدم أو محدودية العقود طويلة الأجل بشكل كبير على قيمة العقار، وخصوصا العقارات المدرجة تحت صناديق الريت. حيث وجود عقود طويلة الأجل يعطي استقرار للدخل وبالتالي على القيمة. في حين غياب مثل هذه العقود يعطي تذبذب في اسعار التأجير والدخل وبالتالي يؤثر على القيمة النهائية.



المخاطر التنظيمية والتشريعية
قد تشهد البيئة التنظيمية أو القانونية أو التشريعية بعض التغيرات التي قد تؤثر على قيمة العقار، مثل ظهور تشريعات بلدية بالسماح أو المنع للأنشطة في مناطق محددة، أو تخفيض أو زيادة عدد الأدوار في المنطقة المحيطة مما يؤثر على القيمة النهائية للعقار.



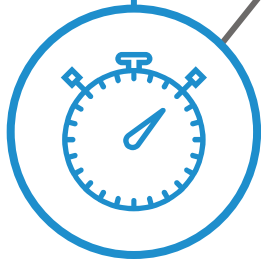
المخاطر الاقتصادية
قد تؤثر ظروف الاقتصاد الكلي للدولة على السوق العقاري بشكل عام، مثل معدلات التضخم والسيولة ومعدلات الفائدة وتكاليف التمويل والضرائب وحركة أسواق الأسهم المحلية والعالمية، حيث أن تغير بعض أو كل هذه المؤثرات يؤثر على السوق العقاري.



مخاطر ضمان تحقيق الإيرادات
بما أن تحقيق الإيرادات يعتبر العامل الرئيسي في تحديد قيمة العقار، فإن أي تغير في الإيرادات نتيجة ظروف السوق المختلفة سوف يؤثر في قيمة العقار.



مخاطر المنافسة
إن كثرة المعروض من السلع العقارية يؤدي الى وجود منافسة في الأسعار المقدمة للمستهلك. ونجد ذلك واضحا في السوق العقاري فإن زيادة الوحدات والمعارض المعروضة في السوق ودخول منافسين جدد بمنتجات سيؤدي الى انخفاض الأسعار والخدمات وبالتالي انخفاض سعر العقار النهائي.



طرق التقييم المستخدمة

- عند اختيار أنسب منهجية لتقدير قيمة العقار قيد التقييم، أخذنا في الاعتبار المعلومات التي قدمها العميل، والوضع الراهن للعقار وكذلك تحليلنا الخاص لظروف السوق المحلية، عند تحديد القيمة السوقية للعقار قيد التقييم تم استخدام الطرق والأساليب التالية:

أسلوب الدخل (خصم التدفقات النقدية)

يقدم طريقة الدخل مؤشراً على القيمة عن طريق تحويل التدفقات النقدية المستقبلية إلى قيمة حالية واحدة. ووفقاً لهذا الأسلوب يتم تحديد قيمة الأصل بالرجوع إلى قيمة الإيرادات أو التدفقات النقدية أو توفير التكاليف من الأصل. يتم الوصول إلى معدل الخصم عادة عن طريق تحليل المعاملات السوقية والتطوير المناسبة. كما أننا على اطلاع وتواصل مع الوسطاء العقاريون ومستثمرون محليين لقياس حساسية الأرقام.

الإفتراسات الرئيسية في طريقة التدفقات النقدية:

الإيرادات

حسب المعلومات المقدمة من قبل العميل فإن مدة العقد 10 سنوات تبدأ من تاريخ 3/4/2022 وسيتم حساب الدخل للأعوام المتبقية حسب العقد التأجير والموضح في الجدول التالي :

تاريخ الدفعة	عدد الدفعات	قيمة الدفعة (ريال)
7/15/2026 إلى 3/4/2022	10 دفعات	2,375,000
5/22/2031 إلى 1/9/2027	10 دفعات	2,500,000

نسبة العائد على رأس المال

- تم تطبيق نسبة العائد على رأس المال بنسبة 7.00٪

معدل الخصم

- بناءً على فهمنا للعقارات المشابهة في منطقة العقار، ومع مراعاة خصائص الموقع، المساحة، الاستخدام، العرض والطلب حيث قمنا بتطبيق معدل خصم 9.50٪.

معدل تضخم

- بالنسبة للتدفق النقدي للمشروع، يتم تطبيق معدل تضخم قدره 2.50 ٪

نسبة تكاليف الصيانة

- بالنسبة لتكاليف الصيانة، فقد تم تطبيق نسبة تقدر بـ 1.50 ٪



أبجد
للتقييم العقاري

التقييم

التقييم بأسلوب الدخل

- نتيجة للمعطيات السابقة تم عمل تدفقات نقدية للوصول لقيمة العقار قيد التقييم، تم عمل التدفقات النقدية على فترة 10 سنوات (المدة المتبقية لعقد الإيجار)، وتم عمل جدول التدفقات النقدية لكل 6 أشهر :

ملخص حسابات التدفقات النقدية :

20	19	18	17	16	5	4	3	2	1	الفترة (نصف سنوي)
100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	100٪	نسبة الإشغال (%)
2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,500,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	2,375,000	إجمالي الدخل (ريال)
11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	11,770	تكاليف تأمين العقار (ريال)
2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,488,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	2,363,230	صافي الدخل (ريال)
71,092,286										التخارج (ريال)
28,373,609	1,004,036	1,050,646	1,099,420	1,150,457	1,799,963	1,883,522	1,970,960	2,062,457	2,158,201	القيمة الحالية من صافي الدخل (ريال)
									57,030,000	قيمة العقار (ريال)

ملخص القيمة

تصادق شركتنا على التقييم أدناه كقيمة سوقية. طبقاً للشروط المقيدة بتقرير التقييم، وحسب الافتراضات المذكورة ضمن التقرير وهذا التقييم ناتج من تحليل معطيات العقار والسوق العقاري.

القيمة السوقية للعقار بأسلوب الدخل بتاريخ 31 ديسمبر 2021 هي :
• 57,030,000 ريال سعودي (فقط سبعة وخمسون مليوناً وثلاثون ألف ريال سعودي).

م. عمار عبدالعزيز سندي
عضوية رقم: 1210000219
زميل

م. عمار محمد قطب
عضوية رقم: 1210000392
زميل

م. يوسف عبدالله خان
رقم العضوية: 1220001989
مقيم منتسب

ختم الشركة
س. ت: 4030297686
تسجيل شركة مهنية: 781/
18 / 323



الملاحق

- المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم
- مستندات العقار

المصطلحات العامة في اعداد تقرير التقييم

الهيئة

• تشير إلى الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين (تقييم) هي الجهة المعنية بوضع الضوابط والمعايير اللازمة لتقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها وذلك بموجب نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) و تاريخ (9/7/1433هـ) وتهدف لتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين بها، ووضع القواعد العامة لاكتساب عضوية الهيئة بمستوياتها المختلفة والحفاظ عليها، وتوفير وسائل التطوير المستمر للارتقاء بأعضائها إلى أفضل مستويات الممارسة والمعايير الدولية للمهنة، وتتمتع (الهيئة) بشخصية اعتبارية، غير هادفة للربح، ولها ميزانية مستقلة وتعمل تحت إشراف وزارة التجارة والاستثمار

الأصل أو الأصول

• تسهيل لعملية قراءة المعايير ولتفادي التكرار يشير مصطلح (الأصل) و (الأصول) عموماً إلى البنود التي تكون محور مهمة التقييم. وما لم ينص خلاف ذلك في المعيار يمكن اعتبار هذه المصطلحات على أنها تعني وتشمل كل من الكلمات التالية: (أصل، مجموعة أصول، التزام، مجموعة التزامات، أو مجموعة من الأصول والالتزامات).

العميل

• تشير كلمة (العميل) إلى الشخص أو الأشخاص أو الجهة التي يتم إجراء التقييم لها. ويشمل ذلك: العملاء الخارجيين (أي عندما يكون المقيم متعاقد مع طرف ثالث)، وكذلك العملاء الداخليين (أي التقييمات المعدة لصاحب العمل).

الاختصاص القضائي

• تشير كلمة (الاختصاص) إلى البيئة القانونية والتنظيمية التي يتم فيها تنفيذ عملية التقييم. ويشمل القوانين واللوائح التي تسنها الجهات الحكومية مثل: المقاطعة، والولاية، والبلدية، والقوانين التي تضعها بعض الجهات التنظيمية حسب غرض التقييم مثل: المصارف المركزية وهيئات تنظيم الأوراق المالية.

يمكن

• تصف كلمة (يمكن) الإجراءات التي يقع على المقيم مسؤولية النظر فيها بعين الاعتبار. وتتطلب الأمور الموصوفة بهذه الطريقة اهتمام المقيم وفهمه. حيث إن إمكانية تطبيق هذه الأمور في عملية التقييم تعتمد على ممارسة المقيم لحكمه وخبرته المهنية في الظروف التي تتماشى مع أهداف المعايير.

يجب

• تشير كلمة (يجب) إلى مسؤولية غير مشروطة، أي يجب على المقيم الوفاء بالمسؤوليات من هذا النوع في جميع الحالات والظروف التي ينطبق عليها الشرط.

المشارك

• تشير كلمة (المشارك) إلى المشاركين المعنيين وفقاً لأساس (أو أسس) القيمة المستخدمة في مهمة التقييم (انظر المعيار 104 أساس القيمة). وتتطلب الأسس المختلفة للقيمة من المقيم أخذ وجهات نظر مختلفة بعين الاعتبار، مثل: وجهات نظر المشاركين في السوق مثل: القيمة السوقية، أو القيمة العادلة للمعايير الدولية للتقارير المالية أو مالك معين أو مشتر محتمل مثل: القيمة الاستثمارية.

الغرض

• تشير كلمة (الغرض) إلى سبب أو أسباب إجراء التقييم، وتشمل الأغراض العامة (على سبيل المثال لا الحصر) أغراض التقارير المالية، والتقارير الضريبية، ودعم التقاضي، ودعم المعاملات، ودعم قرارات الإقراض المضمون.



الرقم : ٣١٤٠٠٤٠٠٥٨٧٠
التاريخ : ١٥ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



کتابۃ العدل بوسط الرياض



الرقم: ٢١٤٠٠٩٠٦١٢٦
التاريخ: ١٤٤٠ / ٩ / ١٤ هـ



کتابۃ العدل بوسط الرياض



الرقم : ٢١٤٠٠٢٠٢١٩٩
التاريخ : ١٤ / ٩ / ١٤٤٠ هـ



کتابۃ العدل بوسط الرياض

مستندات العقار

صك زهن وتملك عقار

الحمد لله وحده والصلاة والسلام على من لا نبي بعده، وبعد:

فإن قطعة الأرض ٤٣ وقطعة الأرض ٤٤ من المخطط رقم ١٣٢٤ الواقع في حي الملك فهد بمدينة الرياض - وجودها وأطوالها كالتالي:

شمالاً: شارع عرض ١٢م	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
جنوباً: شارع عرض ٨٠	بطول: (٢٥) خمسة وعشرون متر
شرقاً: شارع عرض ٢٠	بطول: (٧٠) سبعون متر
غرباً: قطعة رقم ٤١ وقطعة رقم ٤٢	بطول: (٧٠) سبعون متر

ومساحتها : (١٧٥٠) ألف وسبعمائة وخمسون متر مربعاً فقط.

المملوكة لـ شركة أول الملقا العقارية بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٨٩٣٨٠٢ وتنتهي في ١٩ / ١٠ / ١٤٤٤ هـ بالصادق الصادر من كتابة العدل الأولى بالرياض برقم ٤١٠١٠٠١٠٠٩٧ في ٢٧ / ٤ / ١٤٤٠ هـ قد تم رهنها وما أقيم أو سيقام عليها من بناء لصالح / شركة راجحي المصرية للاستثمار بموجب سجل تجاري رقم ١٠١٠٠٠٠٠٩٦ في ٢٥ / ١٠ / ١٣٧٦ هـ ضمان لوفاته / بار عليه من مستحقات مانع لصالح مصرف الراجحي بموجب سجل تجاري رقم ١٠٠٠٠٠٠٠٠٩٦ وقدره (٣٨١٨١٨٨,١٩) ريال ثمانية وثمانون مليوناً ومائة وأحد وثمانون ألفاً وثمانمائة ريال وتسعة عشر ريالاً وتسعة عشر هللة المجاز من الهيئة الشرعية برقم ١٨٠٧٢ في ٧ / ٣ / ١٤٣٩ هـ، على أن يتم سداد المبنية على أقساط كل ستة أشهر من تاريخ صرف التمويل بقيمة كل قسط (١٠٠٠٠٠٠) ريال مليون ريال ، تدفع اعتباراً من تاريخ ٣١ / ٠٣ / ٢٠١٩ م و حالة عدم السداد فللمقرض بيع العقار بالقيمة التي تنتهي عندها الرغبات واستيفاء مائة ألف ريال من مبلغ ما نقص يرجع إليه عليه بعد اكتمال مايلزم شرعاً وعليه جرى التصديق تحريراً في ١٤ / ١٠ / ١٤٤٠ هـ وصلى الله على النبي محمد وآله وصحبه وسلم

مكتبة العدل

عبد الرحمن بن محمد بن رشيد الحربي

هذا المستند وحدة متكاملة ، وضياح أو ثلث صفحة منه يؤدي إلى عدم صلاحية المستند

٢٩٢١٥٩ - مستند مطابع الحكومة - ٢٩٢١٥٩ - ٢٩٢١٥٩ - ٢٩٢١٥٩

صفحة ١ من ١

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحاسب الآلي ويمنع تغليفه)

نموذج رقم (١٢، ١٣، ١٤)

~~صك رهن وتملك عقار~~

[illegible]

رئيسي كتابة العدل المساعد
صالح بن ضيف الله بن أحمد العمري

هذا المستند وجدة متكاملة، ومضاعف إلى ثلاث نسخ، منه يُودع في عدد صلاحية الاستند
مصلحة مطابع الحكومة - ٢٩٢١١٥ (هذا النموذج مخصص للاستخدام بالخاص الأني ويمنع تغليفه)
نموذج وشهادة ١ - ١٩١٩

صك رهن وتملك عقار

[illegible]

عبد العزيز بن محمد بن عبد العزيز آل طالب

وزارة العدل
كتابة العدل بوسط الرياض
كتاب العدل بمكتب (رقم ١)

ملحق بـ : ٢٩٦١٤
العدد : ٥ - ٧ - ١٣٨٠ هـ

(هذا النموذج مخصص للاستخدام بالحساب الآلي ويمنع تغليفه)
نموذج رقم (١٦ - ٢٢ - ١) من صفحة ١

هذا المستند ، وحدة متكاملة ، وظيفتها أو تكلف مستحقة منه يؤدي إلى صدور صلاحية المستند .



أبعاد
للتقييم العقاري

شركة أبعاد المتطورة وشريكه للتقييم العقاري

الإدارة الرئيسية بمدينة جدة.
شارع محمد إبراهيم مسعود ، حي السلامة
مبنى الزاهد ، الطابق الخامس ، مكتب 22
المملكة العربية السعودية

فرع مدينة الرياض.
طريق الإمام سعود بن فيصل ، حي الصحافة
مبنى الدفاع ، الطابق الثاني ، مكتب 106
المملكة العربية السعودية

لمزيد من المعلومات يرجى التواصل معنا على العنوان الآتي:
الرقم الموحد : 920004134

م. عمار سندي
الرئيس التنفيذي
جوال: +966 50 730 0500
إيميل: asindi@sa-abaad.com

م. عمار قطب
مدير التقييم
جوال: +966 55 556 2500
إيميل: ammarq@sa-abaad.com